

Årsredovisning
för
Brf Älvängen i Djurgårdsstaden

769625-8800

Räkenskapsåret

2019

h

Styrelsen för Brf Älvängen i Djurgårdsstaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Ägarförhållanden

Föreningen Brf Älvängen äger till 100 % Fastigheten Färnebofjärden 1.

Grundfakta om förening och byggår

Föreningen tecknade under 2013 ett entreprenadavtal med Einar Mattsson Projekt AB, 556789-4877, avseende uppförandet av flerfamiljshus omfattande 77 lägenheter samt ett entreprenadavtal avseende en lokal. Första inflyttning skedde sommaren 2014. Inflyttning har skett successivt och avslutades 2015. Slutbesiktningen genomfördes i juli och var klar 2015-07-31. Fakturering från Einar Mattsson Projekt AB och motsvarande aktivering av anläggningstillgången i föreningen skedde då entreprenaden avslutades den 31 juli 2015.

Under bokslutsåret 2016 trädde Fastighets AB Färnebofjärden 556835-6207 i frivillig likvidation som ett resultat av att tillgångar och skulder överlätits till föreningen. Överlämningen till föreningen och den nya, förtroendevalda styrelsen, skulle ha skett redan under 2014 men senarelades på grund av att intrimningen av värme- och ventilationssystemet inte var klart. Övertagandet skedde istället den 1 augusti 2015 efter att entreprenaden avslutats.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Fastighetens försäkring täcker även en ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna. Föreningen är innehavare av byggnader och tomträtten till Färnebofjärden 1 i Norra Djurgårdsstaden.

Stämma

Ordinarie stämma hölls den 14 maj 2019.

Styrelse 2019

Nuvarande styrelse består av:

Anders Ydenius ordförande

Henrik Nygren teknikansvarig

Mathias Sabel, vice ordförande och kassör

Gunilla Runberg sekreterare

Kaj Säf teknik, underhåll

Thomas Åstrand ansvarig avtal, underhållsplan.

Valda och avgående styrelseledamöter 2019

Cathrin Olausson avgick från styrelsen vid stämman 2019

Carl-Fredrik Waller, flyttade från fastigheten i december 2019

Klara Jönsson avgick från styrelsen vid stämman 2019

Henrik Nygren (ledamot) tillträdde styrelsen vid stämman 2019

Mathias Sabel (ledamot) tillträdde styrelsen vid stämman 2019

h

Kaj Säf (suppleant) tillträdde styrelsen vid stämman 2019
Gunilla Runberg (suppleant) tillträdde styrelsen vid stämman 2019

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under 2019, samt utöver detta ett antal möten med externa leverantörer, banker och förvaltare.

Revisorer

Ordinarie stämma 2019 beslutade att till revisionsföretag välja Ernst & Young som utser huvudansvarig revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Klara Jönsson.

Allmänt om verksamhet

Fastigheten i korthet:

- Byggnadsvärde: 170 550 000 kr (skrivs av på 100 år)
- Markvärde: 189 610 000 kr
- Tomträttsavtalet gäller 10 år from 2013
- Antal lägenheter: 77
- Antal lokaler: 1
- Yta: 5 520 kvm
- Garage med källarförråd, 38 P-platser och 3 MC-platser
- Lån: 70 200 000 kr
- Lån/kvm: 12 717 kr
- Banker: Nordea och SBAB
- Uppvärmning med luftburen värme via fjärrvärme
- Försäkringsbolag: Brandkontoret
- Teknisk förvaltning och skötsel: Einar Mattsson
- Ekonomisk förvaltning: Einar Mattsson
- Internet: Bredbandsbolaget
- Städning: Global Fastighetsservice
- Hissar: Schindler
- Trädgård och snöröjning: Två Smälänningar

Året som gått

Året 2019 har kännetecknats av fortsatt fokus på en långsiktig och hållbar förvaltning för att säkra en positiv värdeutveckling av fastigheten. Under räkenskapsåret har flera värdehöjande åtgärder vidtagits såsom bygglov för balkonginglasning mot innergård, omvandling av två städutrymmen till förråd.

Styrelsen har beslutat att inte bevilja medlemskap för juridisk person och kommer vid årsstämman 2020 att föreslå förändringar i stadgarna för att fastslå detta.

Samtidigt har ett konsekvent arbete för att bevaka och utreda garantiärenden bedrivits avseende tex spotlights, värme- och ventilationsfrågor, miljösystemet mm. Styrelseledamöter medverkade vid fem-års besiktningen.

Exempel på åtgärder under året:

- Bygglov för balkonginglasning
- Ombildande av två städförråd till förråd avsedda för uthyrning, vilka bidrar till ökade inkomster för föreningen
- Omdisponering av sopkärl i miljörummet för att ge mer plats för kartong
- Införande av regelbunden rengöring av glas och metallkärl i miljörummet